

**Avv. PAOLO VENDITTI**

Via E. De Amicis, 26 - Milano

Tel. +39 02.80.55.718

Fax +39 02.87.37.00.72

E-Mail: paolo.venditti@studiovenditti.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**SEZIONE CIVILE TERZA - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RGE N° 13/2025 - G.E. Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO con MODALITA' TELEMATICA**

**“ASINCRONA”**

Il sottoscritto Avv. **Paolo Venditti**, C.F. VNDPLA68C24F205H, con Studio in Milano - Via E. de Amicis, 26, professionista delegato alla vendita e referente della presente procedura esecutiva:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- vista la nomina del gestore della vendita telematica;

**AVVISA**

che il giorno

**16 giugno 2026, alle ore 17.00 per il lotto A**

**(corrispondente al lotto n. 1, secondo la numerazione dell'elaborato peritale)**

e che il giorno

**16 giugno 2026, alle ore 18.00 per il lotto B**

**(corrispondente all'unione dei lotti nn. 2 e 3, secondo la numerazione dell'elaborato peritale)**

con collegamento al portale del gestore della vendita telematica, si svolgerà la **vendita con modalità telematica “asincrona”**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, con offerte formulate in via telematica e gara *“in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”*.

Le offerte presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma **Fallcoaste.it** del gestore della vendita telematica.

**LOTTO A**

**(corrispondente al lotto n. 1 secondo la numerazione dell'elaborato peritale)**

**foglio 10 mappale 34 sub. 39 + foglio 10 mappale 34 sub. 54**

**16 giugno 2026, alle ore 17.00**

**Prezzo base: €. 369.500,00**

**Offerta minima: €. 277.125,00**, pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: €. 5.000,00** (si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** che opererà con il proprio portale.

**Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Paolo Venditti.**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**In comune di Cassina de' Pecchi (MI) - Località Sant'Agata**

**Appartamento -Via XXV Aprile, 15** (catastalmente civico s.n.c.)

**Autorimessa doppia -Via Don Aurelio Vismara** (accesso carrabile)

Appartamento posto al piano terreno composto da ingresso-soggiorno con ampio angolo cucina, due camere, studio, due bagni, ripostiglio. Due porticati e ampio giardino pertinenziale. Cantina e autorimessa doppia al piano interrato.

- Appartamento con cantina, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 10, Mappale 34, Sub. 39, Piano T-S1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita €. 476,43.

Confini appartamento come da perizia: confinante, da nord in senso orario, con: pianerottolo parti comuni/vano scale, appartamento altra proprietà, corsello/rampa accesso box affaccio giardino pertinenziale, ancora affaccio su giardino pertinenziale.

Confini cantina come da perizia: confinante, da nord in senso orario, con: altre proprietà cantina, sempre altra proprietà cantine, disimpegno comune cantine, altra proprietà cantina.

- Autorimessa doppia così censita al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio 10, Mappale 34, Sub. 54, Piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 40 mq, Rendita €. 95,03.

Confini come da perizia: confinante, da nord in senso orario, con: altra proprietà box, parte comune corsello box, altra proprietà box.

Si segnala che, come detto in perizia, il giardino/area esterna è collegato al giardino/area esterna del lotto B (3 numerazione perizia) mediante passaggio nella recinzione in

muratura di confine. Quindi il suddetto varco dovrà essere chiuso al fine di garantire la piena autonomia e indipendenza delle pertinenze e la netta separazione tra i due compendi immobiliari. Si precisa che la chiusura/sistemazione e i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### **LOTTO B**

**(corrispondente all'unione dei lotti nn. 2 e 3 secondo la numerazione dell'elaborato peritale)**

**foglio 10 mappale 38 sub. 705 +**

**foglio 10 mappale 38 sub. 29 +**

**foglio 10 particella 105 + foglio 10 particella 163 + foglio 10 particella 164**

**16 giugno 2026, alle h. 18.00**

**Prezzo base: €. 590.000,00**

**Offerta minima: €. 442.500,00, pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: €. 5.000,00** (si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.** che opererà con il proprio portale.

**Referente della procedura: Professionista Delegato Avv. Paolo Venditti.**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In comune di Cassina de' Pecchi (MI) - Località Sant'Agata**

**Ufficio/Studio -Via XXV Aprile, 17 (catastalmente 17-19)**

**Appartamento su due piani -Via XXV Aprile, 19**

- Unità immobiliare ad uso ufficio/studio (categoria A/10) posta al piano terreno, con vetrina su strada e composta da locali ad uso ufficio con servizio, collegato internamente al locale deposito/archivio al piano interrato, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio **10**, Mappale **38**, Sub. **705**, Piano T-S1, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6 vani, Rendita €. 1.778,68.

Confini come da perizia:

Piano terreno: ufficio-studio confinate, da Nord in senso orario, con: altra proprietà (mappale 34), altra proprietà dell'esecutato -Lotto 3 (numerazione perizia)-, androne di

accesso comune, affaccio su Via XXV Aprile /spazio pubblico.

Piano interrato: locali deposito confinati, partendo da Nord in senso orario, con: terrapieno, terrapieno, scala interna con locale deposito collegato, e ancora terrapieno.

Appartamento su due livelli dotato di portico esterno e di ampio giardino con camminamenti vari ed alberi di medio ed alto fusto.

- Appartamento su due piani. Al piano terreno sono presenti ingresso, cucina, due locali soggiorno e un locale bagno. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, è presente un locale camera da letto con bagno. L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Foglio **10**, Mappale **38**, Sub. **29**, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €. 298,25.

Confini come da perizia: confinante, da Nord in senso orario, con:

-Piano terreno: affaccio su area cortilizia/parti comuni, terreni di proprietà, cortile area/comune interna, unità immobiliare adiacente di proprietà dell'esecutato (ufficio/studio sub. 705);

-Piano primo: affaccio su area cortilizia /parti comuni; confina per i restanti lati con altre proprietà.

- Terreni pertinenziali a servizio dell'abitazione – area di giardino e terreno adiacente al fabbricato in Via XXV Aprile n. 19, così censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

Foglio **10**, Particella **105** – superficie catastale Ha 00.00.10, qualità: cortile;

Foglio **10**, Particella **163** – superficie catastale Ha 00.04.70, qualità: seminativo irriguo;

Foglio **10**, Particella **164** – superficie catastale Ha 00.00.93, qualità: seminativo irriguo.

I terreni risultano contigui tra loro e costituenti compendio unitario.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Come da perizia si precisa che la superficie catastale attualmente attribuita al Lotto 2 (numerazione perizia) non risulta più coerente con lo stato dei luoghi, in quanto una porzione significativa dei locali originariamente compresi nell'unità è stata accorpata di fatto all'immobile confinante identificato in perizia come Lotto 3. Quindi è stato rilevato che una porzione dei locali originariamente facenti parte dell'ufficio A/10 sub. 705 risulta fisicamente collegata e funzionalmente utilizzata unitamente all'unità immobiliare confinante, identificata in perizia come Lotto 3.

Tale circostanza determina una difformità tra lo stato di fatto e la configurazione originaria dei subalterni, come meglio descritto al punto relativo alla conformità edilizia immobile della relazione peritale, con necessità di regolarizzazione edilizia e di conseguente aggiornamento catastale da parte dell'aggiudicatario.

Si segnala che, come detto in perizia, il giardino/area esterna è collegato al giardino/area esterna del lotto A mediante passaggio nella recinzione in muratura di confine. Quindi il suddetto varco dovrà essere chiuso al fine di garantire la piena autonomia e indipendenza delle pertinenze e la netta separazione tra i due compendi immobiliari. Si precisa che la chiusura/sistemazione e i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che, come detto in perizia, sugli appezzamenti di terreno censiti al Foglio 10, Mappali 163 e 164 permangono servitù reciproche di passo pedonale (e, per il Mappale 163, anche carraio) a favore dei fondi confinanti, costituite con precedenti atti notarili, che resteranno in capo all'acquirente, come meglio descritto nei rogiti relativi ai terreni.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA PER CIASCUN LOTTO**

La vendita dei cespiti pignorati avrà luogo in due lotti separati ed è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 5° comma D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Si fa presente che tra la data della perizia e la data della vendita gli immobili potrebbero essere stati oggetto di occupazioni non autorizzate e conseguenti modifiche, danneggiamenti e/o asporti, pertanto lo stato di fatto di perizia potrebbe non coincidere con lo stato di fatto effettivo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Gli immobili vengono venduti liberi: se occupati dal debitore e dai suoi familiari in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, la liberazione verrà effettuata a cura del custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c, anche successivamente alla pronuncia del decreto di

trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi (vedi art. 560 c.p.c.)

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Come risulta in perizia si nota che è presente una “convenzione edilizia ma senza obblighi pendenti”.

B) Per l'acquisto di ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quelli sopra indicati; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra indicato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, **ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00).** Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice ed al pagamento.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente. Il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento delle determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura

esecutiva come più innanzi indicato. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata dai non aggiudicatari avverrà tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta esclusivamente nella seguente modalità:

### **OFFERTA TELEMATICA**

l'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROC. ESECUTIVA RGE 13/2025" presso Banca Popolare di Sondrio al seguente **IBAN: IT10 0 0569 60162 100000 4586X82** per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta come più innanzi indicato.

- All'offerta dovranno essere allegati:
  - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del

documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità.

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile se, entro il termine sopra stabilito per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora innanzi indicati.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esegutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (il momento del deposito coincide con la creazione della

ricevuta completa di avvenuta consegna cfr. art. 14 comma 1 e 15 comma 2, DM 32/2015).

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo sopra stabilito alla voce rilancio minimo di gara a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come sopra detto alla voce rilancio minimo di gara.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi

derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà -oltre accessori di legge- a suo carico (importi che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione termine che non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dall'avvocato delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario;

M) **Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti

e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale.

\* \* \* \* \*

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame dell'offerta il presente avviso verrà pubblicato sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia ([www. portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui **siti web**: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), <https://milano.repubblica.it>, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) oltre a pubblicazione sui **quotidiani**: *La Repubblica - edizione Milano*, *Corriere della Sera - edizione Lombardia*, *Vivi Milano*.

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visione dei compendi pignorati con prenotazione formulata unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale - <https://pvp.giustizia.it>.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario**, Avv. Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26- (Email: [paolo.venditti@studiovenditti.eu](mailto:paolo.venditti@studiovenditti.eu) - Tel.: 02 / 8055718).

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti (orari: lunedì - venerdì dalle 8:30/13:00 e 13:30/17:30):

- telefono: 0444 346211;
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015 e, comunque, si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 10 aprile 2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Venditti